

CA20N
H090
- 577

Government
Publications

SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARING BOARD

Volume 2, Issue 1
23 Decisions
March, 1990



(This volume is published in compliance with section 47 of the Residential Rent Regulation Act, 1986).

FULL RECOGNITION OF FINANCIAL LOSS ATTRIBUTABLE TO FINANCING OF CAPITAL EXPENDITURES

In the matter of 125 Twenty-second Street,
Etobicoke,
Appeal No. C-2223-86, January 24, 1990.
S. Pappas, D. Owen, D. Sexton.

Pursuant to section 20 of O. Reg. 440/87, the direct costs of capital expenditures substantially completed within twelve months of acquisition were included by the Board in the acquisition costs of the residential complex. The residential complex had experienced a financial loss and the Board, holding that the increased financing due to the inclusion of capital expenditure in acquisition costs should not be subject to the 5% cap set out in subsection 79(3) of the Act, allowed full recognition of the capital expenditure in the initial year. The Board calculated the direct cost of the capital expenditures and amortized this amount over 25 years at an interest rate of 10%. The annualized amount was then allowed as a component of the justified rent increase.

REBATE ALLOWED WHERE TENANT REQUIRED TO ACCEPT PARKING AS A CONDITION OF SIGNING LEASE

In the matter of Apartment No. 422, 790
Springland Drive, Ottawa,
Appeal No. E-0262-89, January 4, 1990.
D. Forsey, D. Niblock, A. Fenus.

The tenant signed a lease which stipulated that a parking space was included with the apartment. Although the tenant could not drive and did not own a motor vehicle, the tenant was charged a separate fee for the parking space. There was a previous Order, dated January 9, 1987, of the Residential Tenancy Commission, which established a separate charge for outdoor parking.

The Board relied on the definition of "rental unit", as set out in section 1 of the Act, and held that the rent charged for the rental unit does not include separate charges. Therefore, by including the separate charge for parking in the rent charged for the rental unit, the landlord had charged the tenant an amount of rent that was in excess of that permitted under the Act.

The Board also relied upon clause 100(1)(b) of the Act in determining that a charge for an unused parking space was excess rent. The Board held that the requirement to pay for parking services was a condition of tenancy and accordingly in contravention of clause 100(1)(b).

Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers



**BOARD BOUND BY A PREVIOUS
CONDITIONAL ORDER ON A
SUBSEQUENT WHOLE BUILDING
REVIEW**

**In the matter of 20 Carabob Court,
Scarborough,
Appeal No. C-0509-89, January 25, 1990.
J. Hazlewood, M. Jiwan, D. McGavin.**

The landlord appealed the Order of the Minister because, among other things, that Order had not recognized management and administration allowance for several capital expenditures, although the allowance had been recognized in a Conditional Order issued earlier pursuant to section 89 of the Act.

The Board held that amounts allowed in a Conditional Order must be recognized in a subsequent whole building review unless the actual expenditure is "substantially higher or lower" than the projected expenditure. Since the actual expenditures were within 5% of the projected expenditure, the Board allowed the landlord's claim for a management and administration allowance.

UNIT NOT RENTED FOR THE FIRST TIME

**In the matter of 95 Edgar Avenue,
Richmond Hill,
Appeal No. C-0556-89, February 2, 1990.
D. Owen.**

The landlord had undertaken extensive renovations which included enclosing a 13' x 7' verandah, thereby extending the living space of the house. As a result of the renovations, the living space of the rental unit was increased by 800 square feet.

Since the addition to the rental unit did not exceed 50% of the total floor area of the new rental unit, as required by clause 23(2)(b) of O. Reg. 440/87, the rental unit was found not to be a unit "rented for the first time." Therefore, the rent charged by the landlord was not recognized as the maximum rent.

**COST TREATMENT OF A PARTIAL
PURCHASE**

**In the matter of 700 Lawrence Road,
Hamilton,
Appeal No. SW-2883-88, January 30, 1990.
S. Ng.**

The appellant landlord, who owned one-half of the residential complex, purchased the other half interest from R.H. and I.H. The Minister did not recognize the acquisition costs and financing attributable to the partial purchase.

On appeal, the Board calculated the acquisition costs of the partial purchase and the related allowable financing costs. The allowable financing costs, related to the purchase of the original 50% ownership, were then determined and added to the allowable financing costs of the partial purchase. This total allowable financing cost then was used to determine financial loss, relief from hardship, and changes in financing costs.

**BOARD FINDS ONGOING DELIBERATE
NEGLECT**

**In the matter of 25 Walton Avenue, Kitchener,
Appeal No. SW-0250-89, February 6, 1990.
D. Paterson.**

In 1984 the landlord had replaced a 25-year-old hot water system with two gas-fired hot water tanks. These tanks were subsequently replaced in 1987 after several service calls and the installation of a water softener system.

However, because the landlord had not properly maintained the water softener system, the Board found that the replacement of the hot water tanks in 1987 was partially necessitated by the landlord's ongoing deliberate neglect. The Board, accordingly, reduced the direct costs for the replacement tanks by 20%.

**LANDLORD'S FAILURE TO TAKE RENT
INCREASE NO DEFENCE**

**In the matter of Unit 5, 77 Augusta Street,
Port Hope,
Appeal No. E-1052-89, February 22, 1990.
M. Torobin.**

The landlord, now deceased, was a recluse and took little interest in the operations of the residential complex. As a result, the landlord did not take any rent increases until 1986, when the landlord's niece became manager of the residential complex.

The Board held that section 49 could not be utilized to allow the 1986 increase, as it was taken without proper notice and was greater than the statutory guideline.

**BOARD DECLINES TO ADD SOME
TENANTS AS PARTIES TO A COMMON
HEARING**

**In the matter of Unit 703, 447/449 Walmer
Road, York,
Appeal No. C-3032-88, February 22, 1990.
In the matter of Unit 704, 447/449 Walmer
Road, York,
Appeal No. C-3031-88, February 22, 1990.**

**In the matter of Unit 803, 447/449 Walmer Road, York,
Appeal No. C-2973-88, February 22, 1990.
P. Milbourn.**

Units 703, 704, and 803 were located in separate residential complexes and were owned by different landlords. A common hearing was held pursuant to subsection 101(6) since the issues on appeal were similar. Furthermore, the tenants of units 703, 704, and 803 were represented by the same legal counsel and the landlords were represented by the same agent.

Counsel for the tenants requested that tenants of units 305, 405, 503, and 702 be added as parties. The Board declined to add those tenants for the following reasons: (1) the tenants were not tenants of the residential complexes which were the subject of the common hearing and these tenants did not file Notices of Appeal; (2) the agent for the landlords of units 703, 704 and 705 had no authorization to represent the landlords of units 305, 405, 503 and 702; (3) the tenants who wished to be added had different landlords, who were unknown to the Board; and (4) to attempt to add four new tenants to the appeal without proper notice to the landlords of the units would be unfair and a breach of the rules of natural justice.

LARGE HISTORICAL RENOVATION AND RESTORATION PROJECT TREATED AS ONE CAPITAL EXPENDITURE

**In the matter of 10 Patterson Street, Belleville,
Appeal No. E-0313-89, February 21, 1990.
D. Forsey, D. Niblock, M. Torobin.**

The residential complex was built in 1876 and styled after an early London Victorian town house complex. The landlord purchased the residential complex in 1977 with the intent of demolishing it and constructing a new multi-use complex. However, due to pressures from various historical groups, the landlord decided to restore the complex. The property was subsequently designated a "historical site" and the landlord undertook major restoration and renovation work during the period of June, 1984 to February, 1988. The Minister did not recognize the project as one capital expenditure, but rather broke the project into several components. As a result, the components completed outside the capital expenditure year were not recognized.

The Board found that the historical restoration and renovation project was one

capital expenditure which was substantially completed in February, 1988. Accordingly, the total direct cost of the project was amortized over a life-span of twenty years.

NO MANAGEMENT AND ADMINISTRATION ALLOWANCE WHERE LANDLORD EMPLOYS A PROJECT MANAGER

**In the matter of 1836 Queen Street East, Toronto,
Appeal No. C-0930-88, February 21, 1990.
D. Rosebrugh, R. Hazelle, M. Jiwan.**

The landlord had retained the services of a contractor who acted as project manager or general contractor. The contractor was to engage the sub-trades, supervise the work and inform the landlord on payments to be made to the sub-trades. The invoices of the contractor included the cost of "supervision."

The Board, in determining the capital expenditure allowance, did not allow management and administration allowance. The Board held that if a landlord employs a project manager or general contractor, the landlord has, in effect, delegated the management and administration functions to the project manager or general contractor, who in turn invoices the cost to the landlord. Thus, when such costs are a part of the capital expenditure claim, a management and administration allowance would duplicate these costs.

DENIAL OF MANAGEMENT AND ADMINISTRATION ALLOWANCE

**In the matter of 2020, 2054, 2056, 2030, 2077 Barsuda Drive and 2025 Ambridge Court,
Appeal No. C-0070-89, February 22, 1990.
L. Kamerman, J. Hazlewood, S. Ng.**

The landlord appealed the Order of the Minister on the basis that, among other things, the Minister had failed to grant a management and administration allowance for the installation of a new roof. It was submitted on behalf of the corporate landlord that superintendents employed by the landlord were instructed to pay particular attention to the roof and a principal of the corporate landlord had toured the grounds of the residential complex to ensure that they were kept in clean condition. However, testimony of tenants residing in the residential complex indicated that supervision by the landlord was ineffective and tenants' complaints were ignored.

The Board found that there was not

adequate supervision of the project by the landlord. In reaching this conclusion, the Board distinguished the findings in **Tatsis v. Barbara Apartments** (1982), 132 D.L.R. (3d) 53 (Ont. Div. Ct.) from the present appeal, stating that O. Reg. 440/87, section 13 requires that the Board consider whether or not supervision has taken place. The Board interpreted "supervision" to include a management factor as a component, which is distinguishable from an assessment of standards of maintenance as a component of the quality of management. The Board did not make any general findings of the quality of management; rather it assessed the quality of supervision.

LEASE INTERPRETED TO INCLUDE PARKING IN THE BASIC UNIT RENT

In the matter of Apartment 510, 630 Vesta Drive, Toronto,
Appeal No. C-1070-89, March 28, 1990.
P. Milbourn.

Provisions in a written lease read as follows:

... together with parking space on or in the apartment premises for no car, and car to be parked only in the space allotted to _____ from time to time by the Lessor...

The landlord argued that this provision should be interpreted to mean that parking is not included in the basic unit rent. The Board interpreted the provision to mean that the basic unit rent included parking whether or not the tenant owned a car.

In the alternative, the Board applied the principle in contract law that where there is doubt or uncertainty as to what a particular clause in a contract means, the clause is interpreted against the party that prepared or created the contract. Accordingly, the Board found in favour of the tenant, and held that parking was included in the basic unit rent.

SECTION 128 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT APPLIED

In the matter of Apartment 5, 296 The Kingsway, Etobicoke,
Appeal No. C-2790-88, January 17, 1990.
V.Wm. Belfontaine, N. Goldie, M. Freilich.

The landlord appealed the Order of the Minister granting a rent rebate to the tenants on the basis that the Minister failed to properly apply section 128 of the **Residential Tenancies Act**, R.S.O. 1980, c.452.

The rental unit had been occupied by the landlord for the period of June 30, 1983 to June 30, 1984 and was rented again on July 1, 1984. The Board held that section

128 of the **R.T.A.**, and not section 98 of the **Residential Rent Regulation Act, 1986** was applicable.

LANDLORD AND TENANT CANNOT AGREE TO ESTABLISH A SEPARATE CHARGE FOR A SERVICE OR FACILITY OTHER THAN PARKING OR CABLEVISION

In the matter of 36 Pennyhill Drive, Scarborough,
Appeal No. C-1131-89, March 13, 1990.
M. Lacroix.

Prior to the tenant signing the lease, the landlord and tenant agreed that in consideration of the landlord replacing the carpet in the unit, the tenant would pay the landlord an extra \$30.00 per month in rent. The Board held that subsection 97(4) of the **Act** only permitted the adjustment of maximum by agreement and without an Order of the Minister or the Board if there was an addition or withdrawal of parking or cablevision. In this case, if the landlord wished to increase the maximum rent because of the provision of a new carpet, the landlord must make an application to the Minister for recognition of the cost of the carpet.

SECTION 100 NOT APPLICABLE TO LIQUIDATED DAMAGES

In the matter of Apartment No. 211, 420 Gloucester Street, Ottawa,
Appeal No. E-0527-89, January 30, 1990.
D.J. Forsey, M.E. Torobin, A. Fenus.

Pursuant to a written tenancy agreement, the landlord charged the tenant an "administration charge" of \$50.00 because the tenant's rent cheque was returned by the bank as "no sufficient funds" (N.S.F.) The tenant filed a rent rebate application, claiming that this charge constituted a penalty within the meaning of section 100 of the **Act**. The Minister agreed with the tenant and ordered a rebate.

On appeal, the Board held that the "administration charge" was a liquidated damages and not a penalty within the meaning of section 100.

EXTRAORDINARY OPERATING COST ALLOWANCE DENIED WHERE OPERATING COST WAS NOT AN EXPENSE PREVIOUSLY EXPERIENCED BY THE COMPLEX

In the matter of 355 and 365 Grandravine Drive, North York,
Appeal No. C-0921-88, March 28, 1990.
K. McMillan, S. Ng, S. Pappas.

The previous landlord did not pay capital tax (an operating cost) and, as a result, there was no tax liability in the base year. The current landlord showed capital tax in the amount of \$25,479.00 to be paid in the projected year, claiming an operating cost increase of \$25,479.00 for capital tax.

The Board held that the capital tax was not a previously experienced operating cost for the residential complex. Therefore, the Board was unable to determine if the cost experienced in the projected year truly reflected an extraordinary increase or reflected a normal operating cost for the residential complex. As a result, the Board did not allow an extraordinary operating cost allowance for capital tax.

Notice of Appeal was filed in Divisional Court on behalf of the landlord.

**EXEMPTION IN CLAUSE 4(1)(e)
APPLICABLE IF LANDLORD PROVIDES
CARE**

**In the matter of Apts. 105 and 106, 11873
Tecumseh Road, Tecumseh,
Appeal No. SW-0408-89, March 5, 1990.
D. Thomas.**

Two apartments in the residential complex were rented to the Essex County Association for the Mentally Retarded. The landlord was successful on a whole building review application with the position that the two apartments were exempt under clause 4(1)(e) as living accommodation occupied for therapeutic purposes or for the purpose of receiving care.

On appeal, the Board held that in order to be exempt, "care" must be provided and must take place in premises that are institution-like or can otherwise be reasonably identified as a place where care might be obtained as a condition of the tenancy.

**NO ALLOWANCE FOR RELIEF FROM
HARDSHIP AND CONSULTANT'S FEES
DENIED**

**In the matter of 519, 521, 523, 527, 529
Sunnydale Place, Waterloo,
Appeal No. SW-2787-88, March 1, 1990.
F.D. Rosebrugh.**

The landlord had applied for a rent increase greater than the statutory guideline on the basis of extraordinary operating cost, financial loss, relief from hardship and agent's fees.

On appeal from the Minister's Order, the Board did not grant the relief from hardship allowance because: (1) the allowance could not be phased in for several

years at which time the landlord can include relief from hardship in a subsequent application; (2) in a subsequent application, relief from hardship can be determined using the present landlord's, as opposed to the previous landlord's operating costs; and (3) the landlord's financing costs may alter due to the expiry of two mortgages, therefore it would be more accurate to calculate relief from hardship at that time.

The Board also denied an allowance for consultant's fees because the agent representing the landlord at the appeal hearing, although an officer of the corporate property manager, had a family relationship with the landlord.

**LANDLORD'S LABOUR RECOGNIZED
AS AN OPERATING COST**

**In the matter of 7 Homewood Avenue,
Hamilton,
Appeal No. SW-0538-88, March 7, 1990.
R.L. Oswald.**

The landlord appealed the Minister's Order on the basis, among other reasons, that the Minister failed to recognize the fact that the landlord performed the functions of a superintendent, including all outside maintenance and inside cleaning of the common areas.

The Board, assessing the landlord's labour at \$7.50 per hour, 5 hours per week, included it in the operating costs for the residential complex.

**RESIDENTIAL PREMISES OWNED BY
BOARD OF EDUCATION EXEMPT
UNDER CLAUSE 4(3)(c) OF THE ACT**
**In the matter of 301 Ontario Street, Schreiber,
Appeal No. N-2232-88, March 6, 1990.
M. Lacroix.**

The landlord, Lake Superior Board of Education, sought to have residential premises consisting of 33 single family residences and 3 apartment complexes exempted from the application of the Act. The Board of Education provided these subsidized residential premises as a means to attract teachers to Northern Ontario. The occupants of these residential premises were teachers and other employees of the Lake Superior Board of Education.

The Board, relying on *Re A.-G.(Ont.) and Tufford Rest Home* (1981), 30 O.R. (2d) 636 (Co. Ct.), held that the Board of Education was an "institution". Furthermore, the Board held that the

Board of Education was an "educational institution" that provided living accommodation to students or staff. Therefore, the residential premises under review were exempt under clause 4(3)(c).

PAYMENTS MADE BY LANDLORD TO FORMER OWNER OF THE RESIDENTIAL COMPLEX INCLUDED IN ACQUISITION COSTS

In the matter of 355 Daly Avenue, Ottawa, Appeal No. E-0088-89, March 9, 1990. D.H. Niblock, R.H. Belanger, A. Fenus.

When the landlord purchased the residential complex in 1985, he assumed the obligation of the vendor to pay the vendor's predecessor in title, an amount of \$400.00 per month in addition to allowing A.B. to occupy unit 1 rent-free during A.B.'s lifetime. In the original agreement of purchase and sale, the agreed value of the payment to A.B. was \$26,178.00. However, no value was placed on the obligation in the subsequent agreement of purchase and sale between the current landlord and the vendor.

The Board, calculating the value of that obligation to be \$18,000.00, adjusted the acquisition cost to include this amount.

TENANT REBATED FOR PAYMENT OF SERVICE NOT UTILIZED

In the matter of Unit 504, 15 Thorncliffe Park Drive, Toronto, Appeal No. C-0423-89, March 13, 1990. A. Fenus.

The tenant brought an application for a rent rebate on the basis that she was paying for a service not wanted or requested.

At the time of the signing of the lease, she was aware that she would be paying for a parking space even though she did not need it. She had assumed that the parking was included in the basic unit rent and not designated as a "separate charge." Moreover, her duplicate copy of the lease showed a blank or unfilled space in the sections referring to "car."

The landlord's agent argued that the tenant had a right to park, but not to a designated space and that the landlord had the right to rent to a tenant a "package" comprising a rental unit and parking.

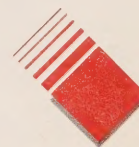
In its Order, the Board held that sections 20 and 5 of the *Act* provided no remedy to the tenant. However, a prior order of the Residential Tenancy Commission, in conjunction with subsections 13(1), 49(1) and 49(2) of the *Act*, enabled the Board to find that the landlord was not entitled to a separate charge for parking if the parking space was not utilized by the tenant.

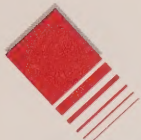
OPERATING COST ALLOWANCE NOT REDUCED BY ONE PER CENT WHERE LANDLORD SEEKS RECOGNITION OF THE ADDITION OF PARKING TO THE MAXIMUM RENT

In the matter of 2844 and 2846 Bloor Street, Toronto, Appeal No. C-0478-88, March 8, 1990. R. Hazelle-Spencer, D. Forsey, M. Brala.

The landlord made an application under section 74 of the *Act* in order to obtain "approval" of parking as a separate charge. The Order of the Minister set a separate charge for parking at \$53.70 per month and granted a rent increase of 4.2%. Since the landlord did not make a claim for any other component of a justified rent increase, the landlord was only awarded an operating cost allowance, which was reduced by one per cent because of the creation of the parking spaces.

On appeal, the Board set aside the Order of the Minister pointing out that the operating cost allowance is only reduced by one per cent where there is a finding for capital expenditure allowance. Subsection 22(2) of O. Reg. 440/87 states that where there is an addition of parking, the cost of the new parking spaces shall be determined in the same manner as a capital expenditure and the allowance apportioned among all parking spaces. The Board held that it was not making a finding with respect to a capital expenditure allowance, but rather utilizing a method of determining the cost of the creation of parking spaces. Therefore, the operating cost allowance is not subject to subsection 76(1) and is consequently not reduced by one per cent.





Le représentant du locateur a fait valoir que la locataire avait un droit de stationnement, mais non un espace désigné, et que le locateur avait le droit de louer à un locataire un « forfait » comprenant un logement locatif et un stationnement.

Dans son ordre, la Commission a estimé que les articles 20 et 5 de la loi ne fournissaient aucun recours à la locataire. Toutefois, un ordre antérieur de la Commission de location résidentielle, ainsi que les paragraphes 13 (1), 49 (1) et 49 (2) de la loi, permettaient à la Commission de conclure que le locateur n'avait pas droit à des charges distinctes pour le stationnement si la locataire n'utilisait pas l'espace de stationnement.

PAS DE RÉDUCTION DE UN POUR CENT DU MONTANT RECONNU DES FRAIS D'EXPLOITATION SI LE LOCATEUR VISE LA RECONNAISSANCE DE L'AJOUT DU STATIONNEMENT AU LOYER MAXIMAL
Affaire des 2844 et 2846, rue Bloor, à Toronto, Appel n° C-0478-88
Le 8 mars 1990
R. Hazelle-Spencer, D. Forsey, M. Brala.

Le locateur a fait une demande en vertu de l'article 74 de la loi en vue d'obtenir l'autorisation d'imposer des charges distinctes pour le stationnement. L'arrêté du ministre fixe des charges distinctes de stationnement de 53,70 \$ par mois et accorde une augmentation de loyer de 4,2%. Étant donné que le locateur n'a pas revendiqué d'autre élément d'augmentation de loyer justifiée, il se voit reconnaître un montant au titre des frais d'exploitation, réduit de un pour cent à cause de la création des espaces de stationnement.

En appel, la Commission casse l'arrêté du ministre, soulignant que le montant reconnu des frais d'exploitation n'est réduit de un pour un que si l'on constate un montant reconnu de dépenses d'immobilisations. Le paragraphe 22 (2) du Règlement de l'Ontario 440/87 stipule que, s'il y a ajout d'un stationnement, le coût des nouveaux espaces de stationnement est déterminé de la même manière qu'une dépense d'immobilisations et le montant reconnu est réparti entre tous les espaces de stationnement. La Commission a estimé que sa conclusion ne vise pas un montant reconnu de dépenses d'immobilisations, mais plutôt une méthode permettant de déterminer le coût de la création d'espaces de stationnement. Le montant reconnu des frais d'exploitation n'est donc pas assujéti au paragraphe 76 (1), il n'est pas, par conséquent, réduit de un pour cent.

consistant en 33 résidences unifamiliales et 3 ensembles d'appartements. Le conseil de l'éducation offrait ces locaux d'habitation subventionnés comme moyen d'attirer des enseignants dans le Nord de l'Ontario. Les occupants de ces locaux d'habitation étaient des enseignants et d'autres employés au service du Conseil de l'éducation.

S'appuyant sur la cause *A.-G. (Ontario) and Tufford Rest Home* (1981), 30 L.R. (2d) 636 (Cour de comté), la Commission a estimé que le conseil de l'éducation était un établissement. La Commission a décidé, en outre, que le conseil de l'éducation était un « établissement d'enseignement » fournissant un logement à des étudiants ou à des membres de son personnel. Les locaux d'habitation en cause ont donc été exemptés en vertu de l'alinéa 4 (3) c).

INCLUSION DANS LE PRIX D'ACHAT DES VERSEMENTS EFFECTUÉS PAR LE LOCATEUR À L'ANCIEN PROPRIÉTAIRE DE L'ENSEMBLE D'HABITATION
Affaire du 355, avenue Daly, à Ottawa, Appel n° E-0088-89
Le 9 mars 1990
D.H. Niblock, R.H. Belanger, A. Fenus.

Lorsque le locateur a acheté l'ensemble d'habitation en 1983, il a assumé l'obligation du vendeur de payer au prédecesseur du vendeur en titre une somme de 400 \$ par mois et de permettre à A.B. d'occuper le logement n° 1, sans paiement de loyer, la vie durant de A.B. Dans le contrat de vente initial, la valeur convenue du paiement à A.B. était de 26 178 \$. Toutefois, aucune valeur n'était attribuée à cette obligation dans le contrat de vente subséquent conclu entre le locateur actuel et le vendeur.

La Commission, estimant la valeur de cette obligation à 18 000 \$, a redressé le prix d'achat pour y inclure ce montant.

OCTROI D'UN REMBOURSEMENT À LA LOCATAIRE POUR PAIEMENT D'UN SERVICE INUTILISÉ
Affaire du logement 504, 15, promenade Thorncliffe Park, à Toronto, Appel n° C-0423-89
Le 13 mars 1990
A. Fenus.

La locataire a présenté une demande de remboursement de loyer, faisant valoir qu'elle payait pour un service qu'elle n'avait ni désiré ni demandé.

Lors de la signature du bail, elle savait qu'elle paierait pour un espace de stationnement, même si elle n'en avait pas besoin. Elle avait alors supposé que le stationnement était compris dans le loyer de base du logement et n'était pas désigné comme « charge distincte ». Qui plus est, sa copie du bail montrait un blanc ou un espace vierge dans les sections relatives à une « voiture ».

PAS DE MONTANT POUR LE REDRESSSEMENT D'UN PRÉJUDICE ET REFUS DES HONORAIRES D'EXPERTS

Affaire des 519, 521, 523, 527, 529, place

Sunnydale, à Waterloo

Appel n° SW-2787-88

Le 1^{er} mars 1990

F.D. Rosebrugh.

Le locateur avait demandé une augmentation

de loyer supérieure au taux prescrit faisant

valoir des frais d'exploitation extraordinaires,

une perte financière, le redressement d'un

préjudice et les honoraires d'un représentant.

En appel de l'arrêté du ministre, la

Commission n'a pas accordé de montant pour

le redressement d'un préjudice parce que :

1) le montant ne pouvait être étalé sur plusieurs

années (le locateur pourra alors insérer le

redressement du préjudice dans une nouvelle

demande); 2) dans cette demande future, il

sera possible de déterminer le redressement

d'après les frais d'exploitation du locateur

actuel, et non d'après ceux du locateur

précédent; et 3) les coûts de financement du

locateur peuvent changer par suite de

l'expiration de deux hypothèques. (Il serait

donc plus exact de calculer le montant du

redressement à ce moment-là.)

La Commission a aussi refusé un montant

pour les honoraires d'un expert parce que le

représentant du locateur à l'audience d'appel,

tout en étant dirigeant de la société gestionnaire

de l'immeuble, avait des liens de famille avec

le locateur.

TRAVAIL DU LOCATEUR RECONNU DANS LES FRAIS D'EXPLOITATION

Affaire du 7, avenue Homewood, à Hamilton

Appel n° SW-0538-88

Le 7 mars 1990

R.L. Oswald.

Le locateur interjette appel d'un arrêté du

ministre, faisant valoir, entre autres, que le

a exercé les fonctions de surintendant,

notamment tout l'entretien de l'extérieur et le

nettoyage des aires communes à l'intérieur.

La Commission, évaluant le travail du

locateur à 750 \$ l'heure, 5 heures par semaine,

a inclus la somme correspondante dans les

frais d'exploitation de l'ensemble d'habitation.

EXEMPTION DE LOCAUX

D'HABITATION APPARTENANT À UN

CONSEIL DE L'ÉDUCATION EN VERTU

DE L'ALINÉA 4 (3) C) DE LA LOI

Affaire du 301, rue Ontario, à Schreiber

Appel n° N-2232-88

Le 6 mars 1990

M. Lacroix.

Le locateur, le Conseil de l'éducation de Lake

Superior, a cherché à faire exempter de

l'application de la loi des locaux d'habitation

REJET DU MONTANT RECONNU AU TITRE DES FRAIS D'EXPLOITATION EXTRAORDINAIRES PARCE QUE LES FRAIS D'EXPLOITATION N'ÉTAIENT PAS ANTÉRIEUREMENT ENGAGÉS PAR L'ENSEMBLE D'HABITATION

Affaire des 355 et 365, promenade

Grandtravine, à North York

Appel n° C-0921-88

Le 28 mars 1990

K. McMillan, S. Ng, S. Pappas.

Le locateur antérieur n'a pas réglé l'impôt sur

le capital (une catégorie de frais d'exploitation),

il n'y avait donc pas de dette fiscale pendant

l'année de base. Le locateur actuel a versé un

impôt sur le capital de 25 479 \$ dans l'année

projetée et fait valoir une augmentation des

frais d'exploitation de 25 479 \$ au titre de

l'impôt sur le capital.

La Commission a estimé que l'impôt sur le

capital ne faisait pas partie des frais

d'exploitation antérieurement engagés pour

l'ensemble d'habitation. Elle ne pouvait donc

pas déterminer si les frais engagés dans l'année

projetée reflétaient vraiment une augmentation

extraordinaire ou des frais d'exploitation

normaux pour l'ensemble d'habitation. Aussi

la Commission n'a-t-elle pas accordé un

montant reconnu des frais d'exploitation

Un avis d'appel a été déposé devant la Cour

divisionnaire au nom du locateur.

L'EXEMPTION VISÉE À L'ALINÉA 4 (1) e) S'APPLIQUE SI LE LOCATEUR FOURNIT DES SOINS

Affaire des appartements 105 et 106, 11873,

chemin Tecumseh, à Tecumseh

Appel n° SW-0408-89

Le 5 mars 1990

D. Thomas.

Deux appartements de l'ensemble d'habitation

ont été loués à l'association pour les déficients

mentaux du comté d'Essex. Dans une demande

de révision pour tout l'immeuble, le locateur

a fait admettre sa position, à savoir que les

deux appartements tombaient sous le coup de

l'exemption prévue à l'alinéa 4 (1) e) à titre de

logements occupés à des fins thérapeutiques

ou pour y recevoir des soins.

En appel, la Commission a estimé que, pour

qu'il y ait exemption, les «soins» doivent être

fournis et doivent être dispensés dans des lieux

qui sont comme un établissement ou qui peuvent

autrement être raisonnablement désignés

comme des lieux où l'on peut obtenir des soins,

et que ce soit une condition de la location.

terrains de l'ensemble d'habitation pour veiller à ce qu'ils restent propres. Les témoignages des locataires résidant dans l'ensemble d'habitation ont toutefois indiqué que la supervision exercée par le locateur était inefficace et que l'on n'a pas tenu compte des plaintes des locataires.

La Commission a estimé que le locateur n'avait pas suffisamment supervisé le chantier. En formulant cette conclusion, la Commission a fait une différence entre les conclusions de la cause *Taisis v. Barbara Apartments* (1982), 132 D.L.R. (3d) 53 (Cour divisionnaire de l'Ontario) et le présent appel, déclarant que l'article 13 du Règlement de l'Ontario 440/87 exige que la Commission examine s'il y a eu ou non une supervision. La Commission a interprété le terme « supervision » de façon à y inclure un élément de gestion, qu'il est possible de distinguer d'une évaluation des normes de distinction à titre d'élément de ce qui fait la qualité de la gestion. La Commission s'est abstenue de toute conclusion générale sur la qualité de la gestion, évaluant plutôt la qualité de la supervision.

INTERPRÉTATION DU BAIL INCLUANT LE STATIONNEMENT DANS LE LOYER DE BASE DU LOGEMENT

Affaire de l'appartement 510, 630, promenade Vestia, à Toronto
Appel n° C-1070-89
Le 28 mars 1990
F. Milbourn.

Un bail écrit renferme les dispositions suivantes :
 ... avec un espace de stationnement sur ou dans les lieux de l'appartement pour aucune voiture, et la voiture doit être stationnée seulement à l'endroit attribué à de temps à autre par le locateur...

Le locateur faisait valoir que la bonne interprétation de cette disposition est que le loyer de base du logement ne comprend pas de stationnement. Selon la Commission, la disposition veut dire que le loyer de base du logement comprend le stationnement, que le locataire possède ou non une voiture. Subséquentement, la Commission a appliqué le principe reconnu en droit contractuel qu'en cas de doute ou d'incertitude quant à la signification d'une clause particulière, celle-ci s'interprète en faveur de la partie qui a rédigé ou créé le contrat. C'est pourquoi la Commission a tranché en faveur du locataire et soutenu que le stationnement était compris dans le loyer de base du logement.

APPLICATION DE L'ARTICLE 128 DE LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDENTIELLE

Affaire de l'appartement 5, 29, The Kingsway, à Etobicoke
Appel n° C-2790-88
Le 17 janvier 1990
V. Wm. Bellontaine, N. Goldie, M. Freilich.

Le locateur interjette appel d'un arrêté du ministre accordant un remboursement d'excédent de loyer aux locataires en faisant valoir que le ministre n'a pas dûment appliqué l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, L.R.O. 1980, c. 452. Le locateur a occupé le logement locatif du 30 juin 1983 au 30 juin 1984 avant de le louer le 1^{er} juillet 1984. La Commission décide que l'article applicable était non pas l'article 98 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, mais l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle.

LOCATEUR ET LOCATAIRE NE PEUVENT S'ENTENDRE POUR FIXER DES CHARGES DISTINCTES POUR UN SERVICE OU UNE INSTALLATION AUTRE QUE LE STATIONNEMENT OU LA CABLODISTRIBUTION.

Affaire du 36, promenade Pennyhill, à Scarborough
Appel n° C-1131-89
Le 13 mars 1990
M. Lacroix.

Avant que le locataire signe le bail, le locateur et le locataire conviennent qu'en contrepartie du remplacement de la moquette du logement par le locateur, le locataire paierait un supplément de loyer de 30 \$ par mois. La Commission estime que le paragraphe 97 (4) de la loi ne permet le redressement du maximum au moyen d'une entente et sans arrêté du ministre ou ordre de la Commission que s'il s'agit d'ajouter ou de retirer un espace de stationnement ou la cablodistribution. Dans le cas présent, si le locateur voulait augmenter le loyer maximum en échange de la pose d'une nouvelle moquette, il devait faire une demande au ministre pour que soit reconnu le coût de la moquette.

ARTICLE 100 NE S'APPLIQUE PAS AUX DOMMAGES-INTÉRÊTS CONVENTIONNELS

Affaire de l'appartement n° 211, 420, rue Gloucester, à Ottawa
Appel n° E-0527-89
Le 30 janvier 1990
D.J. Forsey, M.E. Torobin, A. Fenus.

Aux termes d'un bail écrit, le locateur a imposé au locataire des « frais d'administration » de 50 \$ parce que la banque a refusé le chèque de loyer du locataire pour insuffisance de fonds. Le locataire a déposé une demande de remboursement d'excédent de loyer, faisant valoir que cette charge constituait une amende au sens de l'article 100 de la loi. D'accord avec le locataire, le ministre a ordonné un remboursement. En appel, la Commission a jugé que les « frais d'administration » constituaient des dommages-intérêts conventionnels et non une amende au sens de l'article 100.

REFUS DE LA COMMISSION D'AJOUTER CERTAINS LOCATAIRES À TITRE DE PARTIES À UNE AUDIENCE COMMUNE

Walmer, à York
Appel n° C-3032-88
Le 22 février 1990

Affaire du logement n° 704, 447/449, chemin
Walmer, à York

Appel n° C-3031-88
Le 22 février 1990

Affaire du logement n° 803, 447/449, chemin
Walmer, à York

Appel n° C-2973-88
Le 22 février 1990

P. Milbourn.

Les logements 703, 704 et 803 sont situés dans

des ensembles d'habitation distincts et

appartiennent à des locataires différents.

Comme les questions en appel étaient

analogues, une audience commune a eu lieu

conformément au paragraphe 101 (6). En outre,

les locataires des logements 703, 704 et 803

étaient représentés par le même avocat et les

locataires, par le même représentant.

L'avocat des locataires a demandé que les

locataires des logements 305, 405, 503 et 702

soient ajoutés à titre de parties. La Commission

a refusé de les ajouter pour les motifs suivants :

1) les locataires n'étaient pas locataires des

ensembles d'habitation qui faisaient l'objet de

l'audience commune et ces locataires n'étaient

pas déposés d'avis d'appel; 2) le représentant

des locataires des logements 703, 704 et 705

n'était pas autorisé à représenter les locataires

des logements 305, 405, 503 et 702; 3) les

locataires qui désiraient être ajoutés avaient

des locataires différents, inconnus de la

Commission; et 4) essayer d'ajouter quatre

nouveaux locataires à l'appel sans avis en

bonne et due forme aux locataires des logements

serait injuste et constituerait une violation

des règles de la justice naturelle.

GRAND PROJET DE RESTAURATION ET DE RÉNOVATION HISTORIQUE TRAITÉ COMME UNE SEULE DÉPENSE D'IMMOBILISATIONS

Affaire du 10, rue Patterson, à Belleville

Appel n° E-0313-89
Le 21 février 1990

D. Forsey, D. Niblock, M. Torobin.

L'ensemble d'habitation a été bâti en 1876 sur

le modèle des premières maisons de ville

victoriennes de Londres. Le locateur a acheté

l'ensemble d'habitation en 1977 avec l'intention

de le démolir et de construire à sa place un

nouvel ensemble polyvalent. Toutefois, par

suite des pressions exercées par divers groupes

de protection du patrimoine, le locateur a

décidé de restaurer l'ensemble d'habitation.

Le bien-fonds a été, par la suite, désigné « lieu

projet a été amorti sur une durée de vingt ans.

1988. En conséquence, le coût direct total du

projet a été terminée pour l'essentiel en février

constituait une seule dépense d'immobilisations

restauration et de rénovation historique

La Commission a estimé que le projet de

pas été reconnus.

l'année de la dépense d'immobilisations n'ont

Résultat : les éléments réalisés en dehors de

contraire fractionné en plusieurs éléments.

seule dépense d'immobilisations, mais là au

ministre n'a pas reconnu le projet comme une

renovation de juin 1984 à février 1988. Le

d'importants travaux de restauration et de

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

historique» et le locateur a entrepris

**COMMISSION LIÉE PAR UN ARRÊTÉ
CONDITIONNEL ANTÉRIEUR DANS
UNE RÉVISION ULTÉRIEURE POUR
TOUT L'IMMEUBLE**

Affaire du 20, Carabob Court, à

Scarborough

Appel n° C-0509-89

Le 25 janvier 1990

J. Hazelwood, M. Jiwan, D. McGavin.

Le locateur a interjeté appel de l'arrêt du ministre parce que, entre autres, l'arrêt n'a pas reconnu de montant pour la gestion et l'administration dans plusieurs dépenses d'immobilisations, bien que ce montant ait été reconnu dans un arrêté conditionnel rendu la loi.

La Commission a estimé que les montants

reconnus dans un arrêté conditionnel devaient

également être reconnus dans une révision

ultérieure pour tout l'immeuble, sauf si la

dépense réelle est « sensiblement plus élevée

ou moins élevée » que la dépense projetée.

Etant donné que les dépenses réelles se situent

dans une fourchette de 5 pour 100 de la dépense

projetée, la Commission a reconnu la demande

du locateur visant un montant reconnu pour

la gestion et l'administration.

LOGEMENT NON LOUÉ POUR LA

PREMIÈRE FOIS

Affaire du 95, avenue Edgar, à Richmond Hill.

Appel n° C-0556-89

Le 2 février 1990

D. Owen

Le locateur a entrepris des réparations

importantes, notamment la fermeture d'une

veranda de 13 pieds sur 7 pieds, augmentant ainsi

la superficie habitable de la maison. Par suite

des réparations, la superficie habitable du

logement locatif est agrandie de 800 pieds carrés.

Etant donné que l'ajout au logement locatif

ne dépassait pas 50 pour 100 de la superficie

totale du nouveau logement locatif, comme

l'exige l'article 23 (2) b) du Règl. de l'Ontario

440/87, le logement locatif n'est pas un

logement loué pour la première fois. C'est

pourquoi le loyer exigé par le locateur n'a pas

été reconnu comme étant le loyer maximal.

TRAITEMENT DU COÛT D'UN ACHAT

PARTIEL

Affaire du 700, chemin Lawrence, à

Hamilton

Appel n° SW-2883-88

Le 30 janvier 1990

S. Ng.

Le locateur appelant, qui possédait la moitié de l'ensemble d'habitation, avait acheté l'autre moitié à R.H. et I.H. Le ministre n'a pas reconnu

le prix d'achat ni les frais de financement

imputables à l'achat partiel.

En appel, la Commission a calculé le prix

de l'achat partiel et le montant reconnu des

frais de financement connexes. Elle a ensuite

calculé le montant reconnu des frais de

financement relatifs à l'achat de la tranche

initiale de 50 pour 100 de la propriété et la

ajouté au montant reconnu des frais de

financement de l'achat partiel. Ce montant

total reconnu des frais de financement a alors

servi à déterminer la perte financière, le

redressement du préjudice et les changements

apportés aux frais de financement.

LA COMMISSION CONSTATE UNE

NÉGLIGENCE INTENTIONNELLE

PERMANENTE

Affaire du 25, avenue Walton, à Kitchener

Appel n° SW-0250-89

Le 6 février 1990

D. Paterson

En 1984, le locateur a remplacé un système

par deux chauffe-eau alimentés au gaz. Ces

chauffe-eau ont été ultérieurement remplacés

en 1987 après plusieurs visites d'entretien et

l'installation d'un système d'adoucissement

de l'eau.

Toutefois, comme le locateur n'a pas

entretenu comme il convenait le système

d'adoucissement de l'eau, la Commission a

estimé que le remplacement des chauffe-eau

en 1987 était en partie rendu nécessaire par la

négligence intentionnelle permanente du

locateur. C'est pourquoi la Commission a

réduit de 20 pour 100 les coûts directs engagés

pour le remplacement des chauffe-eau.

L'ABSENCE D'AUGMENTATION DE

LOYER PAR LE LOCATEUR NE

CONSTITUE PAS UNE DÉFENSE

Affaire du logement n° 5, 77, rue Augusta,

à Port Hope

Appel n° E-1052-89

Le 22 février 1990

M. Torbin

Le locateur, maintenant décédé, était un reclus

peu intéressé à l'exploitation de l'ensemble

d'habitation. Résultat : il n'avait pas exigé

l'augmentation de loyer jusqu'en 1986, lorsque

sa nièce devint gestionnaire de l'ensemble

d'habitation. La Commission a estimé que

l'on ne pouvait recourir à l'article 49 pour

permettre l'augmentation de 1986, car celle-ci

avait été décrétée sans avis en bonne et due

forme, et dépassait le taux prescrit.



Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

(Ce volume est publié conformément à l'article 47
de la Loi 1986 sur réglementation des loyers
d'habitation.)

RÉSUMÉ DES ORDRES ET MOTIFS DE LA COMMISSION DE RÉVISION DES LOYERS

Volume 2, n° 1
23 décisions
Mars 1990



Conformément à l'article 20 du Règlement de l'Ontario 440/87, la Commission a ajouté le coût direct des dépenses d'immobilisations terminées pour l'essentiel dans les douze mois suivant l'acquisition au prix d'achat de l'ensemble d'habitation. L'ensemble d'habitation a essuyé une perte financière et la Commission, estimant que le financement accru par suite de rajout des dépenses d'immobilisations au prix d'achat devait être assujéti au plafond de 5 pour 100 fixé au paragraphe 79 (3) de la loi, a reconnu pleinement les dépenses d'immobilisations dans la première année. La Commission a calculé le coût direct des dépenses d'immobilisations et amorti cette somme sur 25 ans, moyennant un taux d'intérêt de 10 pour 100. Le montant annualisé a alors été reconnu comme élément de l'augmentation de loyer justifiée.

S. Pappas, D. Owen, D. Sexton.
Le 24 janvier 1990
Appel n° C-2223-86
Etobicoke

ENTIERE RECONNAISSANCE DE LA
PERTE FINANCIERE IMPUTABLE AU
FINANCEMENT DES DÉPENSES
D'IMMOBILISATIONS

Affaire du 125, rue Twenty-second, à

OCTROI D'UN REMBOURSEMENT
LORSQUE LE LOCATAIRE EST TENU
D'ACCEPTER LE STATIONNEMENT
DU BAIL
Affaire de l'appartement n° 422, 790,
promenade Springland, à Ottawa
Appel n° E-0262-89
Le 4 janvier 1990
D. Forsey, D. Niblock, A. Fenus

Le locataire a signé un bail qui stipule qu'un espace de stationnement est compris dans le loyer de l'appartement. Bien que le locataire ne conduise ni ne possède de véhicule automobile, il se voit imposer des charges distinctes pour l'espace de stationnement. Un ordre antérieur, en date du 9 janvier 1987 de la Commission de location résidentielle fixe des charges distinctes pour le stationnement extérieur.

La Commission se reporte à la définition de «logement locatif» énoncée à l'article 1 de la loi et soutient que le loyer exigé pour le logement locatif ne comporte pas de charges distinctes. Donc, en insérant des charges distinctes de stationnement dans le loyer exigé pour le logement locatif, le locataire a exigé du locataire un loyer supérieur à celui que la loi permet. La Commission invoque aussi l'alinéa 100 (1) b) de la loi lorsqu'elle détermine que les charges exigées pour un espace de stationnement inutilisé constituent un excédent de loyer. La Commission estime que l'exigence de payer pour des services de stationnement était une condition à l'octroi de la location et donc en violation de l'alinéa 100 (1) b).